



**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan**  
**„Großkuchener Weg - Süd“**  
**in Neresheim-Elchingen**



## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung	4
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	6
4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	8
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	9
6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	12
7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bodenschutz und Umweltbericht	14
8. Abwägungsgebot	18
9. Kostenschätzung	19

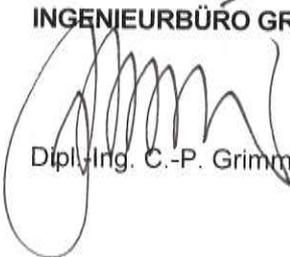
#### Anlagen:

- Anlagen : - Ausgleichsbilanz „Großkuchener Weg Süd“, „Reichertstal II“, „Elchingen West“  
- Ergänzung sowie Erläuterungen zum Kompensationsfaktor und –anteil v.17.06.2006

#### Aufgestellt:

Ellwangen, den 10.04.2002 / 26.04.2006 / 19.06.2006

**INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER**

  
Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

#### Anerkannt:

Neresheim, den *26.06.2006*

**GEMEINDE NERESHEIM**

  
**Gerd Dannenmann**  
Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Elchingen, beidseitig der Außenstrecke der Großkuchener Straße und direkt westlich angrenzend an das bestehende Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neresheimer Straße IV“.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch eine geplante Grenze auf Flst.Nr. 715, die nördliche Grenze der Flste.Nr. 1094/1 und 1094/2, teilweise durch die nördliche Grenze des Flst.Nr. 1094/3 sowie durch die südlichen Grenzen der Flste.Nr. 714, 126, 204, 712 und 712/1
- im Osten durch eine gedachte Linie über Flst.Nr. 711 (Großkuchener Straße) und durch die östlichen Grenzen der Flste. Nr. 200, 1094/4, 1094/5 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 28), 1094/7, 1094/11, 1094/12 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 14), 1094/13 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 12), sowie durch den nördlichen Gehwegrand und eine gedachte Linie quer über die Wilhelm-Busch-Straße (703/31) und deren südlichen Rand, der durch das Flst. Nr. 704/1 verläuft;
- im Süden durch die nordwestliche Grenze des Flst. Nr. 704/1, die nordöstliche Grenze des Flst. Nr. 1090 und durch die nördliche Grenze des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 1093;
- im Westen durch die westliche Grenze des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 1094/1.

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ganz oder teilweise, folgende Flurstücke (alle Gemarkung Elchingen)  
Nr.: 715, 715/2, 715/1, 711/2, 711 (Großkuchener Straße), 711/1, 200/1 (Geb. Großkuchener Str. 24), 200 (Geb. Großkuchener Str. 22),  
1094/5 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 28), 1094/6 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 26), 1094/7, 1094/8 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 22), 1094/9 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 20), 1094/10 (Geb. Wilhelm-

Busch-Str. 18), 1094/11, 1094/2 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 14), 1094/13 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 12), 703/31 (Wilhelm-Busch-Straße), 704/1, 1094/14 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 19), 1094/15 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 21), 1094/16, 1094/17 1094/18 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 27), 1094/19 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 29), 1094/20, 1094/21 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 33), 1094/22 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 35), 1094/2, 1094/3 (Geb. Wilhelm-Busch-Str. 39), und 1094/1 (landwirtschaftlicher Weg).

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung**

Am 23.08.1993 hat der Gemeinderat Neresheim beschlossen, den Bebauungsplan „Großkuchener Weg – Süd“ in Elchingen aufzustellen und das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, mit der Ausarbeitung beauftragt.

Der Bebauungsplan ist Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Elchingen-West“, gefertigt am 14-09-1992 vom Ingenieurbüro Grimm, 73479 Ellwangen. Das Entwicklungskonzept, das einem Bebauungsplan-Vorentwurf entspricht, überplant eine Fläche von insgesamt ca. 10 ha, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Es bildet nach seiner Realisierung den endgültigen Ortsrand im Westen von Elchingen (siehe Deckblatt).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anhörung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Elchingen-West“ durchgeführt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat sorgfältig abgewogen und bei der Entwurfsbearbeitung im Wesentlichen berücksichtigt, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großkuchener Weg-Süd“ betreffen.

Am 24.04.1994 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Großkuchener Weg – Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 22-11-1993 / 25-04-1994 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Seither ruht das Bebauungsplanverfahren. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsstraßen und die Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt und das Baugebiet weitgehend aufgesiedelt. Im nördlichen Bereich wurden im vorliegenden Planentwurf gegenüber dem Vorentwurf / Entwurf aus den 90er Jahren die zunächst vorgesehenen Hausgruppen zugunsten einer Ein- und Doppelhausbebauung geändert. Dementsprechend wurde auch der Geltungsbereich im Norden des Plangebiets neu definiert und die Erschließungsstraßen der geänderten Situation angepasst.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt vom 08-11-2000, ist das Bebauungsplangebiet bezüglich Lage, Abgrenzung und Nutzungsart identisch ausgewiesen, sodass die Neufassung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der o.g. Änderungen des Geltungsbereiches und teilweise des Planinhaltes hat sich die Stadt Neresheim in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis entschlossen für den im Lageplan dargestellten Planbereich einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen und mit dem vorliegenden Planentwurf ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

### 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Stadtteil Elchingen stehen der Stadt Neresheim derzeit nur noch wenige erschlossene Wohnbaugrundstücke, insbesondere für den örtlichen Bedarf, zur Verfügung. Die Stadt muss daher dringend neues Baugelände ausweisen und erschließen, um die zahlreichen Vormerkungen und die permanente Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können. Der Gemeinderat Neresheim hat deshalb bereits anno 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Großkuchener Weg – Süd“ beschlossen, das Bebauungsplanverfahren bisher aber nicht zum Abschluss gebracht.

Der Bebauungsplan dient also primär der Bereitstellung von fehlendem Wohnbauland. Außerdem soll er zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und gleichzeitig die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen schaffen, wie z.B.: Grunderwerb, Erschließung etc.

Folgende Aspekte waren bei der Planung bzw. bei der Überarbeitung des Planes, insbesondere zu berücksichtigen:

- Die, durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept vorgegebenen Rahmenbedingungen, insbesondere die Verkehrskonzeption, müssen beachtet werden.
- Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes muss die aktuelle Gesetzeslage berücksichtigt werden.
- Die geplante Bebauung muss sich einmal der bestehenden, östlich angrenzenden Wohnbebauung anpassen und zum ändern muss der endgültige Ortsrand entlang der Westgrenze des Neubaugebiets so gestaltet werden, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bezüglich Trassierung und Querschnittsgestaltung bedarfs- und funktionsgerecht zu bemessen und verkehrsberuhigend zu gestalten.

- Mit einer intensiven Durchgrünung des Plangebiets und Ausbildung eines Pflanzgürtels entlang der offenen Baugebietsränder muss eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine natürliche Umgebung erreicht und damit gleichzeitig das Wohnumfeld spürbar verbessert werden. Außerdem sollen die Begrünungsmaßnahmen den zwangsläufig notwendigen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, den das geplante Baugebiet darstellt, kompensieren.
- Die geplante Bebauung verursacht zwangsläufig die Versiegelung des Erdbodens und bewirkt damit einen vermehrten Regenwasserabfluss und verminderte Grundwasserneubildung.  
Im Bebauungsplan sollen daher Maßnahmen aufgezeigt und festgesetzt werden, mit denen die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf die Fließgewässer (Überschwemmungen, Bachbetterosionen, hydraulischer Stress für die Gewässerbewohner etc.) und auf das Grundwasser minimiert bzw. vermieden werden – ökologischer Gewässerschutz.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine möglichst optimale Nutzung und gute Architektur der Wohngebäude erlauben und dabei die heutigen Wohnbedürfnisse, gerade auch im ländlichen Raum, berücksichtigen.

#### **4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Die Erschließungsstraßen und –wege sind endgültig hergestellt und die Bauplätze überwiegend bebaut bzw. die baldige Bebauung geplant.

Den nördlichen Bereich des Plangebiets durchquert die Gemeindeverbindungsstraße von Großkuchen nach Elchingen (Großkuchener Straße).

Östlich grenzt direkt an die geplante Siedlung das bestehende Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neresheimer Straße IV“. Im Übrigen umgibt die freie Feldflur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Vom Planfertiger wurde das Plangebiet vermessen und danach der Grundlageplan M. 1 : 500 mit Straßenhöhen ü. NN und mit Katasterinformationen kartiert.

Die Topografie zeigt ein sehr ebenes Gelände, das nur leicht nach Süden hin geneigt ist und sich für eine Wohnbebauung ideal eignet.

## 5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** ist aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Elchingen-West“ übernommen und damit so angelegt, dass die spätere Erweiterung des Wohnbaugebiets insbesondere in nördlicher Richtung, der Gesamtkonzeption entsprechend, garantiert ist.

Von der Großkuchener Straße abzweigend führt eine Erschließungsstraße (Wilhelm-Busch-Straße) nach Süden in etwa mittig durch das neue Baugebiet bis zum Anschluss an die bestehende Wendepalte der Wilhelm-Busch-Straße im Wohnbaugebiet „Neresheimer Straße IV“. Die Erschließungsstraße ist mehrmals verschwenkt trassiert und ihr Querschnitt so bemessen und gestaltet, dass eine spürbare Geschwindigkeitsdämpfung erreicht wird, die zur angestrebten Verkehrsberuhigung beiträgt.

Zwischen der Einmündung der Wilhelm-Busch-Straße im Westen und der geplanten Einmündung der späteren Erschließungsstraße im Osten wird die Großkuchener Straße um Fahrbahnbreite nach Norden versetzt. Damit wird die jetzt geradlinige Trasse der Großkuchener Straße unterbrochen und so eine deutliche Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit an der Ortseinfahrt erreicht. Von Der Großkuchener Straße aus führen zwei kurze Erschließungsstraßen nach Norden, um das zukünftige Baugebiet „Elchingen-West“ verkehrlich anbinden zu können.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Bereich des Versatzes der Großkuchener Straße und im südlichen Teil der Wilhelm-Busch-Straße einige öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Das südwestlichste Baugrundstück ist über einen befahrbaren Weg an die Wilhelm-Busch-Straße angeschlossen. An gleicher Stelle wurde eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen, die eine langfristig nicht auszuschließende Erweiterung der Wohnsiedlung nach Westen offen halten soll.

Die Querschnitte der Straßen und Wege sind, ihrer verkehrlichen Bedeutung entsprechend, bedarfsgerecht nach den derzeit

maßgebenden Richtlinien und Empfehlungen (EAE 85/95) bemessen und so dimensioniert, dass eine möglichst wirtschaftliche Erschließung gewährleistet ist. Außerdem sind die Erschließungsstraßen und -wege so trassiert und gestaltet, dass eine spürbare Verkehrsberuhigung und zusammen mit der geplanten Bepflanzung auch eine gute Straßenraumgestaltung erreicht wird. Diese trägt wiederum zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei und steigert so die Wohnqualität in der neuen Siedlung.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt, dem Entwässerungssystem von Elchingen entsprechend, im Mischsystem. Das Neubaugebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan Elchingen des Ingenieurbüros Reck, genehmigt vom 12-02-1985, als bebaubare Entwässerungsfläche zum überwiegenden Teil enthalten, bzw. kann durch vorläufig nicht zur Bebauung anstehende Flächen abgedeckt werden. Damit sind eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung garantiert.

Die seitens des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (jetzt Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz) verlangte **Regenwasserrückhaltung** sollte ursprünglich zentral und für alle künftigen Neubaugebiete unmittelbar unterhalb dem bestehenden Regenüberlaufbecken geschaffen werden.

Zunächst war geplant, den Vorflutgraben bis zum Hochwasserrückhaltebecken „Dossinger Tal“ punktuell so zu verbessern, dass eine definierte, möglichst große Wassermenge auf ganzer Länge zum Speicherbecken abgeleitet werden kann, ohne dass der Graben ausufert. Von dieser Wassermenge wäre es dann abhängig gewesen, ob ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist und wenn ja, wie groß es sein müsste. Sobald die notwendigen ingenieurmäßigen Berechnungen und Untersuchungen vorgelegen hätten, wäre in Absprache mit der Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen die endgültige Lösung festgelegt worden.

Nach einem Gespräch der Stadtverwaltung Neresheim mit dem Kreisbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege, Herr Vonhoff, die Regenwasserrückhaltung für das neue Gewerbegebiet

„Reichertstal II“ betreffend, wurde die bisherige Absicht allerdings wieder aufgegeben, da Herr Vonhoff der Auffassung ist, der Vorflutgraben sollte unbedingt unverändert belassen bleiben, auch wenn der verstärkte Hochwasserabfluss Überschwemmungen und weitere Veränderungen am Bachbett zur Folge hat.

Geplant ist nun, den Vorflutgraben nicht künstlich zu verändern, sondern ihn als härtsfeldtypischen Wildbach seiner natürlichen Sukzession zu überlassen und die dann zwangsläufig und vermehrt auftretenden Überschwemmungen zu akzeptieren. Um die uferbegleitenden Grundstücke auf Dauer als Retentionsflächen nutzen und den natürlichen Talcharakter erhalten zu können, beabsichtigt die Stadt Neresheim diese Grundstücke zu erwerben.

Um die Oberflächenversiegelung und die damit verbundenen Nachteile zu minimieren, sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt worden, indem Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).

Die **Wasser- und Stromversorgung** sind über die jeweiligen Ortsnetze sichergestellt, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Ziff. 3.2 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der weiteren Schutzzone für das Egau-Wasserwerk in Dischingen liegt und die diesbezüglichen Bestimmungen des § 6 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg einzuhalten sind.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Das Bebauungsplangebiet ist, den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Elchingen-West“ entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO auf der Grundlage der derzeitigen Gesetzeslage ausgewiesen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser für max. II-geschossige Bebauung, wobei das mögliche 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Die vorgeschriebenen Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° ermöglichen Dacheinschnitte und Dachaufbauten, die als Schlepp- und Giebelgauben in begrenztem Umfang zulässig sind, soweit die geschlossene Wirkung des Daches nicht darunter leidet. Für freistehende Garagen sind Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben.

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Topografie sowie an den Straßentrassen und berücksichtigt auch städtebauliche Belange, wie z.B.: Ausbildung der Siedlungsränder, Gliederung der Straßenräume, etc.

Gebäudegestaltung, Gebäudestellung und die vorgeschriebenen rot bis braunen Ziegeldächer bewirken zusammen mit den zwingend festgesetzten Pflanzgeboten und dem bedarfsorientierten Straßen- und Wegenetz (verkehrsberuhigende Gestaltung) eine Siedlung mit hoher Wohnqualität, die sich gut in ihre natürliche Umgebung einfügt, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde nicht ausgewiesen, da in naher Entfernung im östlich angrenzenden Wohngebiet ein großer, gut ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden ist.

### Flächenbilanz

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großkuchener Weg - Süd“ sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet - WA ca. 2,13 ha ⇒ 79,2 %
- Öffentl. Verkehrsfläche  
incl. Verkehrsgrün ca. 0,56 ha ⇒ 20,8 %

---

Gesamtgebiet	ca. 2,69 ha ⇒ 100,0 %
--------------	-----------------------

---

Anzahl der Baugrundstücke:

Einzel- oder Doppelhäuser 27 Stück i.M. ca. 790 m<sup>2</sup>

### Bodenordnung

Das Neubaugebiet ist katastermäßig nahezu endgültig vermessen und parzelliert, sodass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

## **7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bodenschutz und Umweltbericht**

### **Allgemeines**

Im besonderen Maße muss die Bauleitplanung auch den Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigen und dafür sorgen, dass der durch die Besiedlung und Bebauung zwangsläufig verursachte Eingriff durch geeignete grünordnerische Maßnahmen möglichst gleichwertig ausgeglichen wird.

### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Plangebiet war ursprünglich eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, deren Ackerböden intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Das Gelände verfügte über keinerlei Gehölzstrukturen und wirkte völlig ausgeräumt.

Zwischenzeitlich ist das Neubaugebiet vollständig erschlossen und überwiegend mit Wohnhäusern bebaut.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III für die Grundwasserfassungen im Egautal. Besonders geschützte Biotope und Vorbelastungen des Bodens sind nicht bekannt. Ebenso kann eine Erholungsfunktion der noch nicht bebauten Flächen ausgeschlossen werden.

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, schließt das Neubaugebiet direkt an die bestehende Bebauung an.

Für eine gute Integrierung des neuen Baugebiets in das Landschaftsbild sind außerdem eine sorgfältige Durchgrünung und insbesondere eine intensive Randeingrünung unerlässlich.

### **Grünordnerische und sonstige Maßnahmen**

Die innere Durchgrünung erfolgt durch zahlreiche Laubbaum-Hochstämme, die insbesondere entlang den Erschließungsstraßen geplant sind. Außerdem muss zur Abgrenzung des westlichen und südlichen Siedlungsrandes ein Pflanzgürtel, bestehend aus hochstämmigen Obstbäumen und Blütenhecken, angelegt und auf

den privaten Baugrundstücken je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum bepflanzt werden.

Durch die Erschließungsstraßen und die Gebäude wird ein erheblicher Teil der Bodenoberfläche versiegelt. Dies führt zwangsläufig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Als gleichwertiger Ersatz ist vorgesehen, die verbleibenden Freiräume, insbesondere auch im Bereich der Randeingrünungen, intensiv zu bepflanzen und somit eine erhöhte ökologische Aktivität gegenüber den vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erreichen.

Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt sollen damit minimiert werden, dass öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen.

Zwangsläufig wird durch die Bebauung (Gebäude, Verkehrsanlagen etc.) das Strahlenpotential erhöht. Diese negativen Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die zahlreichen geplanten Pflanzungen ganz wesentlich minimiert.

#### **Fazit**

Die sehr intensive Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers und die verdichtete Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern, garantieren, zusammen mit den späteren Pflanzungen in den privaten Hausgärten, eine gute Einbindung der geplanten Siedlung in die natürliche Umgebung und mindern gleichzeitig den zwangsläufig gegebenen Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Kompensation des Eingriffes kann aber innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erfolgen.

Zur Bewertung des Eingriffes und Bestimmung eines entsprechenden Ausgleiches wurde vom Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH, 89518 Heidenheim, eine detaillierte Ausgleichsbilanzierung aufgestellt, die als Anlage der Begründung beiliegt. Demnach wird zur Kompensation des Eingriffes die nachfolgend genannte grünordnerische Maßnahme außerhalb des Plangebietes notwendig:

- Der Erwerb des Flurstück Nr.953 (Gemarkung Elchingen) mit einer Gesamtfläche von 4.642 m<sup>2</sup> westlich des Plangebietes (siehe Anlage zu Ausgleichsbilanz) und Umwandlung dieser Fläche in eine Magerwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr und Mahdgutabfuhr. Zusätzlich ist entlang der Abflussmulde ein 5 m breiter Pufferstreifen anzulegen, der im 3-jährigen Rhythmus zu mähen ist.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig und gleichwertig kompensiert (siehe hierzu auch beiliegen Ausgleichsbilanz).

Die Stadt Neresheim wird sich über eine, noch abzuschließende öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landratsamt Ostalbkreis verpflichten, die grünordnerische Maßnahme außerhalb des Plangebietes zeitnah umzusetzen.

#### **Bodenschutz**

Als Beitrag zum Bodenschutz im Rahmen von Baugebieterschließungen wird, neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, heute auch die Minimierung der Erdaushubmassen und deren ortsnahe Unterbringung verstanden. Aus diesem Grunde wurden die Gradienten der Erschließungsstraßen, soweit es die Topografie und straßentechnische Kriterien erlauben, möglichst hoch über das bestehende Gelände gelegt. Dadurch fällt beim Tief- und Straßenbau weniger Aushub an und außerdem kann der Baugrubenaushub der Gebäude auf den Baugrundstücken selbst verbleiben.

Unvermeidbares überschüssiges Erdmaterial wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen einer Verwertung zugeführt bzw., sofern dies nicht möglich ist, auf eine genehmigte Deponie verbracht.

### **Umweltbericht (§ 2 a BauGB)**

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind in der Anlage 1 zu § 3 die Vorhaben bzw. Anlagen aufgelistet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist bereits für das Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Nachdem UVP-pflichtige Vorhaben bzw. Anlagen nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind, ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## 8. Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Verhandlungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie auch bei den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Wohnbauflächen ;
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs ;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege, insbesondere der Grünordnung;
- Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes, insbesondere der Abwasserbeseitigung und der Regenwasserrückhaltung sowie der Unterbringung von Erdaushub;
- Belange der Verkehrserschließung und Verkehrsberuhigung;
- Belange des Städtebaues und der Gebäudegestaltung;
- private Interessen.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

## 9. Kostenschätzung

Die Erschließung des Neubaugebiets „Großkuchener Weg – Süd“ verursacht folgende Kosten, incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer, wobei die Erschließungsanlagen bereits endgültig und bebauungsplangemäß hergestellt sind. Nicht enthalten sind Kosten des Grunderwerbs und der Hausanschlussleitungen für die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung sowie die noch nicht bekannten Kosten für die Regenwasserrückhaltung.

<b>Straßenbau, incl. Beleuchtung und Bepflanzung</b>		
ca. 4 300 m <sup>2</sup>	à 100,-- €	= 430.000,-- €
<b>Kanalisation</b>		
ca. 360 m	à 225,-- €	= 81.000,-- €
<b>Wasserversorgung DN 100</b>		
ca. 400 m	à 150,-- €	= 60.000,-- €
<b>Baunebenkosten</b>	pauschal	= 59.000,-- €
		= 630.000,-- €
<b>Mehrwertsteuer 16 %</b>		= 100.800,-- €
		= 730.800,-- €
<b>Sonstiges und zur Rundung</b>		= 19.200,-- €
<b>Zu erwartende Gesamtkosten</b>		<b>= 750.000,-- €</b>

H:\VE\PROJEKTE\SIPROJEK02-020\BPlan-Texte\begründung Großkuchener Weg-2006-04-18.doc